

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Aset Desa

1. Pengertian Aset Desa

Doli D Siregar mengemukakan bahwa aset desa adalah suatu yang mempunyai nilai tukar, modal atau kekayaan. Dalam hal ini, pengertian aset desa sama maknanya dengan konsep kekayaan. Aset desa sama pengertiannya dengan kekayaan desa sebagai mana disebut dalam berbagai regulasi pemerintah yang mengatur tentang desa, meskipun tidak terbatas pada kekayaan yang bersifat fisik.¹³

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan bahwa “Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Dari beberapa pengertian diatas bahwa aset desa merupakan segala sesuatu yang dimiliki oleh desa, dikelola oleh desa, dan digunakan untuk desa demi yang tercapainya tujuan Negara yaitu menyejahterakan masyarakat.

2. Jenis-Jenis Aset Desa

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa dalam pasal 2 menyebutkan bahwa jenis-jenis aset desa terdiri atas : Kekayaan asli desa, kekayaan milik desa yang

¹³ Dewi Risnawati. 2017. *Pengelolaan Aset Desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan di Desa krayan bahagia kecamatan long ikis kabupaten paser*. Samarinda. eJurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 no 1. Fakultas ilmu social dan ilmu politik, Universitas Mulawarman. Samarinda

dibeli atau diperoleh atas beban APBDDesa, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang, hasil kerja sama desa dan, kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Kekayaan asli desa itu sendiri dibagi lagi menjadi 11 macam yakni menurut PERMENDAGRI tersebut salah satunya adalah tanah kas desa. Selain tanah kas desa ada juga pasar desa pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan lain-lain kekayaan asli desa.

3. Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan merupakan terjemahan dari kata “*management*”, terbawa oleh derasnya arus penambahan kata pungut ke dalam bahasa Indonesia, istilah inggris tersebut lalu di Indonesia menjadi menejemen. Menejemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur, pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi-fungsi manajemen. Jadi manajemen itu merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan melalui aspek-aspeknya antara lain *planning*, *organizing*, *actuating*, dan *controlling*.¹⁴ Menurut Nurcholis dalam bukunya yang berjudul, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan

¹⁴ Ibid

dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.¹⁵

Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa. Dalam melaksanakan kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa, kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa lainnya. Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa¹⁶

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pengelolaan adalah proses atau suatu rangkaian sebuah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam arti pengelolaan aset desa yang berarti ialah kepala desa beserta aparatur desa yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan sampai pada pengawasan dengan memanfaatkan potensi yang ada demi tercapainya sebuah tujuan.¹⁷

¹⁵ Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa* 2011, liberty yogyakarta, hal 81

¹⁶ Ibid hal 83

¹⁷ Dewi Risnawati. 2017. *Pengelolaan Aset Desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan di Desa krayan bahagia kecamatan long ikis kabupaten passer*. Samarinda. eJurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 no 1. Fakultas ilmu social dan ilmu politik, Universitas Mulawarman. Samarinda

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa

1. Istilah Tanah Kas Desa

sebutan “tanah kas desa” sebagai bagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak, yaitu tanah. Kekayaan desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBD) atau perolehan hak lainnya yang sah (Pasal 1 butir 9 PMDN Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa). Tanah kas desa merupakan bagian dari “tanah desa”¹⁸

2. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa adalah tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa.¹⁹ Kemudian apabila dilihat dari fungsinya Tanah Kas Desa berbeda dengan Tanah Bengkok. Tanah Kas Desa berfungsi sebagai sumber pendapatan desa untuk menyelenggarakan pemerintahan desa, sedangkan Tanah Bengkok atau hak keuntungan jabatan berfungsi sebagai tanah jabatan yang hasilnya diperuntukkan bagi Kepala Desa dan perangkat desanya. Tanah Kas Desa adalah salah satu sumber pendapatan asli desa, Konsekuensi bagi desa yang berhak menyelenggarakan rumah

¹⁸ Kristiyani, Dkk., Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954, *Dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Daerah DLL Perihal Tanah*, Yogyakarta, 1981: hlm. 21-22, 32.

¹⁹ Dasril Radja. 1997. “*Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam system UUPA dan Peranannya Dalam penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi Jambi*” Hasil Thesis, Medan

tangganya, baik perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaan ditentukan sendiri oleh desa yang bersangkutan, sedangkan pemerintah yang ada di atasnya hanya melakukan pembinaan dan pengawasan saja.²⁰

a. Tanah Kas Desa Berdasarkan Etimologi

Tanah Kas Desa (TKD) secara umum diketemukan di Pulau Jawa, namun ada juga di daerah-daerah tertentu, seperti di Bali. Menurut Darmayuda sesuai ketentuan UUPA tanah TKD dikenal dengan sebutan tanah druwe desa. Tanah druwe desa terdiri dari: a. tanah kas desa; b. tanah laba pura, tanah ini adalah tanah untuk kepentingan Pura dan sesuai SK Mendagri Nomor SK. 555/DJA/1986 tentang Penunjukan Pura sebagai Badan Hukum Keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik Atas tanah ; c. tanah pekarangan desa (PKD); d. tanah ayahan desa (AYD). Secara garis besar tanah PKD dan AYD merupakan tanah milik desa yang telah dikuasai oleh anggota desa dan telah disertipikatkan menjadi milik pribadi.²¹

b. Dasar Hukum

Secara garis besar dasar hukum pengelolaan tanah (kas) desa, berdasarkan hirarkhi peraturan perundang-undangan, didasarkan pada: Undang – Undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa pasal 76 angka 4 mengatakan bahwa kekayaan milik desa berupa tanah disertifikasi atas nama pemerintah desa, dan pasal 77 yang

²⁰ Ibid

²¹ I Made Suasthawa Darmayuda, *Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Di Provinsi Bali*, Denpasar, PT. Upada Sastra, 2001: 2000

mengatakan pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. disini kepala desa memegang kekuasaan penuh serta bertanggung jawab atas tanah kas desa. berbicara mengenai undang – undang desa yang terbaru ini disebutkan dalam pasal 11 ayat 1 undang-undang nomor 6 tahun 2014 yang berbunyi :

“desa dapat berubah status menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa melalui musyawarah desa dengan memperhatikan saran dan pendapat masyarakat desa”.

sedangkan pada pasal 11 ayat 2 yang berbunyi :

”seluruh barang milik desa dan sumber pendapatan desa yang berubah menjadi kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 menjadi kekayaan aset pemerintah daerah kabupaten/kota yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di kelurahan tersebut dan pendanaan kelurahan dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota”

Yang artinya dalam pasal tersebut jika desa berubah menjadi kelurahan seluruh aset desa atau barang milik desa menjadi aset pemerintah daerah kabupaten atau kota, yang semula subyek hukumnya adalah desa sekarang subyek hukumnya berubah menjadi pemerintah daerah kabupaten atau kota²².

Serta dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 telah mengatur akan adanya tanah kas desa dalam pasal 1 ayat 26 yang berbunyi tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh

²² Nadiyah 2014. Akibat hukum perubahan desa menjadi kelurahan atas tanah bengkok setelah berlakunya undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa. pascasarjana fakultas hukum universitas brawijaya malang

pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan / atau untuk kepentingan social. Disini juga menyatakan bahwa kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa.

3. Asas – Asas Dalam Tanah Kas Desa

Pada dasarnya penelitian Tanah Kas Desa yang yang dibuat oleh peneliti mengacu sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Kekayaan Desa yang sebagaimana juga dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, yang menyebutkan bahwa pada intinya, Pengelolaan kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai ekonomi, dan Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasilguna untuk meningkatkan pendapatan desa.

- a. Asas Fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa, pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang, sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing;
- b. Asas Kepastian Hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;

- c. Asas Transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar;
- d. Asas Efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik negara/daerah diarahkan agar barang-barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
- e. Asas Akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat;
- f. Asas Kepastian Nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah serta penyusunan Neraca Pemerintah.²³

C. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa

Pengelolaan tanah kas desa ini termasuk dalam pengelolaan hasil kekayaan desa seperti yang disebutkan oleh Nurcholis dalam bukunya yang berjudul, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. Hasil pemanfaatan kekayaan desa merupakan penerimaan/pendapatan desa. Penerimaan desa wajib seluruhnya disetorkan ke rekening desa. Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa untuk kepentingan umum dilakukan

²³ Soehino, *Asas-asas hukum tata pemerintahan*, Yogyakarta Liberty, 1984, hal 25-30

setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa tersebut ditetapkan dengan keputusan kepala desa. Keputusan kepala desa diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat izin tertulis dari bupati/walikota. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014, seluruh pendapatan desa diterima dan disalurkan melalui rekening kas desa dan penggunaannya ditetapkan dalam APB Desa²⁴

Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa. Dalam melaksanakan kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa, kepala desa dapat menguasakan sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa lainnya. Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa.²⁵

Pengelolaan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no 1 Tahun 2016 adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah-tanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

²⁴Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa* 2011, liberty yogyakarta, hal 81

²⁵ Ibid hal 83

1. Perencanaan

perencanaan dalam hal ini melibatkan seluruh stack-holder yang ada didesa, dengan tujuan agar tujuan pembangunan tersentuh langsung oleh masyarakat dengan cara musyawarah desa terlebih dahulu. Tahap awal dalam proses perencanaan pengelolaan aset desa melalui musyawarah desa. Selanjutnya dilakukan pengalokasikan terlebih dahulu anggaran yang akan dipakai, setelah musyawarah desa selesai, pemerintah desa melakukan penyortiran dalam merencanakan perencanaan jangka pendek maupun jangka panjang. Perencanaan tersebut bersifat sederhana, yang berarti bahwa susunan rencana tersebut harus sistematis, prioritas jelas terlihat, semua kegiatan pokok yang akan dilaksanakan sudah tercakup. Dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Yang tertuang dalam Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPDDes) yang Penyusunan RKPDDes adalah untuk menyajikan dokumen perencanaan pembangunan tahunan desa yang sesuai dengan kebutuhan desa²⁶

2. Pengadaan

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang ada. Dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

²⁶ Ibid. Hal 83

kepentingan umum yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Artinya setiap norma yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-prinsip yang ada²⁷.

3. Penggunaan

Penggunaan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dan atau oleh kepala desa beserta aparatur desa dengan sepengetahuan masyarakat, dalam menggunakan aset Desa guna menghasilkan pendapatn asli desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi²⁸

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan Optimalisasi pemanfaatan aset desa merupakan optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, menghasilkan pendapatan dalam bentuk uang dan juga dapat mensejahterakan masyarakat. Pemanfaatan aset dalam struktur pendapatan desa termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan Pengelolaan Aset Desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan kekayaan desa yang tidak dipisahkan. Jika dapat dilihat secara kasat mata, manfaat dari tanah kas desa ini dapat mendapatkan pendapatan desa dan dapat membantu perekonomian masyarakat desa. Dan pemerintah desa juga tidak melakukan sebuah pembinaan terhadap masyarakat-masyarakat di desa untuk mengetahui apa saja aset desa. Sehingga pemerintah desa

²⁷ Muwahid.2016.prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.jurnal studi keislaman. Vol 6 nomor 1

²⁸ Ibid

dan masyarakat desa bisa saling berkesinambungan untuk bekerja sama dalam pemanfaatan aset desa tersebut guna untuk menambah pendapat di desa yang bertujuan untuk menunjang kebutuhan desa.²⁹

5. Pengamanan

Pengamanan merupakan Proses yang dilakukan oleh kepala desa beserta aparatur desa dan bantuan masyarakat dengan cara perbuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif³⁰.

6. Pemeliharaan

pemeliharaan aset desa baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, pemeliharaan aset yang bergerak dilakukan secara bersama dan jika membutuhkan pendanaan yang besar lalu dimasukkan dalam rencana penganggaran lalu aset yang tidak bergerak secara spesifik pemeliharaan ringan dilakukan secara bersama-sama antara masyarakat dan pemerintah desa yang menggunakan aset-aset tersebut. Pemeliharaan yang membutuhkan staff ahli harus ada penganggaran khusus untuk memliharanya. Penggunaan dan kuasa pengguna wajib membuat daftar hasil pemeliharaan barang dan melaporkan secara berkala kepada pemerintah desa.³¹

7. Penghapusan

Penghapusan merupakan kegiatan menghapus/meniadakan aset Desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk

²⁹ Mega Raharja. 2015 pengelolaan keuangan dan aset desa.malang. jurnal administrasi public. Fakultas ilmu administrasi universitas brawijaya malang

³⁰ Ibid

³¹ Ibid

membebaskan Pengelolaan Barang, Pengguna Barang, dan/ atau kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.³²

8. Pemindah tangan

Pemindah tangan adalah kegiatan pengalihan kepemilikan barang milik desa, yang disahkan oleh kepala desa dan diketahui secara langsung oleh masyarakat, pemindah tangan merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik desa³³

9. Penatausahaan

Sebelum masuk dalam tahap pelaporan , pengelolaan aset desa seharusnya memiliki pembukuan, inventarisasi dan pelaporan. Dalam pembukuan ini dalam hal pelaporan atau pertanggung jawaban ini selalu dibuat pada setiap kegiatan yang dilakukan. Tata usaha yang sekarang ini kita laksanakan, kepala urusannya kan ada 3 (tiga) , ada kepala urusan pembangunan, kepala urusan umum, kepala urusan pemerintahan penatausahaan pengelolaan aset desa terlebih dahulu dilakukan pembukuan dalam proses pembukuan ini dilakukan terlebih dahulu perhitungan aset, lalu pencatatan, setelah itu baru dilaporkan masuk dalam pembukuan. Setelah pembukuan selesai barulah masuk dalam jurnal inventarisasi, dan terakhir dilakukan pelaporan untuk menyusun laporan pertanggung jawaban³⁴

10. Pelaporan

³² Ibid

³³ Ibid

³⁴ Ibid

Laporan keuangan pemerintah daerah disusun untuk menyediakan informasi yang relevan mengenai posisi keuangan dan seluruh transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama satu periode. Pemerintah daerah mempunyai kewajiban untuk melaporkan upaya yang telah dilakukan serta hasil yang dicapai dalam pelaksanaan kegiatan secara sistematis dan struktur pada satu periode pelaporan³⁵

11. Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh aparatur desa dan ikut sertanya masyarakat untuk melakukan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset Desa³⁶

12. Pengawasan dan pengendalian

Dalam konteks pengawasan aset desa, beberapa pihak yang bersama-sama bersinergi dalam rangka melakukan untuk menghindari penyimpangan perencanaan maupun pengelolaan aset yang dimiliki daerah. Pihak pihak yang berwenang dalam hal pengawasan aset desa diantaranya yakni:³⁷

a. Pemerintah Desa

Pemerintah Desa yang dalam hal ini sekretaris Desa selaku pembantu pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa sebagaimana diamanatkan dalam Permendagri no 1 Tahun 2015 Pasal 5 ayat (1)

³⁵ Ibid

³⁶ Ibid

³⁷ Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa* 2011, liberty yogyakarta, hal 83

b. Camat

Camat mendapat limpahan wewenang dari Bupati untuk melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa. Selain itu camat dapat berperan dalam fasilitasi pengelolaan keuangan Desa dan pendayagunaan aset Desa.

c. Inspektorat Kabupaten

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa disebutkan secara tegas bahwa Pemerintah Kabupaten yang dalam hal ini Inspektorat berperan mengawasi pengelolaan keuangan desa dan pendayagunaan aset desa. Selain itu inspektorat berperan juga dengan melakukan pembinaan dan pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Wewenang ini diperkuat dengan Permendagri Nomor 113 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Keuangan Desa pasal 44 Ayat (2)

D. Bentuk Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (2) menjelaskan ada beberapa cara untuk pemanfaatan Aset Desa, diantaranya: sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Dalam hal pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan metode sewa dan kerjasama pemanfaatan. Sewa terhadap Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan aset dan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.

Sedangkan Kerjasama Pemanfaatan dapat dilakukan ketentuan pihak yang bekerjasama harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.³⁸

1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang muka tunai. Objek sewa dalam hal ini ialah tanah yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada kepala desa, barang milik desa berupa sebagian tanah yang masih digunakan oleh pengguna barang dan barang milik desa selain tanah atau bangunan. Tujuan sewa adalah optimalisasi barang milik desa yang belum atau tidak dipergunakan dalam tugas pokok dan fungsi serta mencegah penggunaan oleh pihak lain secara tidak sah. Penyewaan barang milik desa dilakukan sepanjang tidak merugikan desa dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintah desa dan juga sebagai bentuk optimalisasi kekayaan asli desa guna menunjang pendapatan asli desa.

Jangka waktu sewa paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian. Jangka waktu sewa dapat lebih dari 5 tahun dan dapat

³⁸ Bumdes.2017.”*Mekanisme Penggunaan Tanah Kas Desa*”.
<http://bumdes.id/blog/2017/10/24/mechanisme-penggunaan-tanah-kas-desa/> diakses pada tanggal 15 Januari 2018

diperpanjang. Sewa dalam barang milik desa yang berupa tanah desa dilakukan atas persetujuan dari kepala desa dan aparat desa setempat.

2. Pinjam Pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah daerah dan pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang. Objek pinjam pakai adalah berupa tanah yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada kepala desa, barang milik desa berupa sebagian tanah yang masih digunakan oleh pengguna barang. Tujuannya adalah optimalisasi barang milik desa yang belum atau tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi juga menunjang pendapatan asli desa khususnya. Jangka waktu pinjam pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 kali.

Peminjam pakai dilarang untuk melakukan pemanfaatan atas objek pinjam pakai. Peminjaman pakai dapat mengubah barang milik desa sepanjang tidak melakukan perubahan yang mengakibatkan perubahan fungsi atau penurunan nilai barang milik desa dan sepanjang telah mendapat persetujuan dari pengelola barang. Pinjam pakai dilakukan atas persetujuan kepala desa beserta aparat desa dan diketahui oleh masyarakat setempat.

3. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan

pendapatan desa dan sumber pembiayaan lainnya. Kerja sama pemanfaatan barang milik desa dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik desa, dan meningkatkan pendapatan desa. kondisi yang melatarbelakangi kerjasama pemanfaatan adalah tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam anggaran pendapatan dan belanja desa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan atau perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik desa tersebut. Kerjasama pemanfaatan tidak mengubah status barang milik desa. adapun mitra kerja sama pemanfaatana harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoprasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan ke rekening kas umum desa. kerjasama pemanfaatan sendiri dilakukan oleh kepala desa beserta aparatur desa sesuai dengan kesepakatan.

4. Bangun guna serah / bangun serah guna

Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Sedangkan bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka

waktu tertentu yang disepakati. Jangka waktu bangun serah guna atau bangun guna serah paling lama 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani dan tidak dapat diperpanjang. Penetapan mitra bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan melalui tender, kesepakatan perjanjian tersebut dilaksanakan oleh kepala desa beserta aparatur desa guna mengoptimalkan pemanfaatan barang milik desa sebagai sumber pendapatan asli desa diluar dari APBDes.³⁹

E. Tinjauan Tentang Peningkatan Pendapatan Desa Menurut Pasal 18 Permendagri Tahun 2016

Sebelum terbitnya Undang-Undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa, tanah kas desa merupakan dari tanah desa yang penggunaan atau pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pemerintahan desa, dalam arti hasil dari pengelolaan serta pemanfaatan tanah kas desa ini diperuntukan untuk aparatur desa sebagai tunjangan selain dari gaji aparatur desa. Namun setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 ini tanah kas desa ialah tanah desa yang sebagaimana hasil dari pengelolaan dan pemanfaatan tanah tersebut ialah pendapatan asli desa seperti disebutkan dalam pasal 77 yang mengatakan pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.

Pada pasal tersebut diperkuat dengan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, dalam pasal 1 ayat

³⁹ Nunung Runiawati.2013. *Pemanfaatan Barang Milik Daerah (suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset)*. Universitas Padjajaran Bandung

26 yang berbunyi tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan / atau untuk kepentingan sosial. Dalam pasal 18 Permendagri no 1 tahun 2016 sendiri menyebutkan bahwa hasil dari pemanfaatan sebagaimana pasal 12, pasal 14 dan pasal 15 merupakan pendapatan desa dan wajib masuk ke rekening kas desa⁴⁰. Dalam pemahaman ini pada intinya sudah jelas bahwasannya tanah kas desa ialah tanah desa yang hasil dari pemanfaatan dan pengelolaan merupakan pendapatan asli desa tersebut, bukan merupakan pendapatan pribadi.

F. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.⁴¹

Ketika berbicara sejauhmana efektifitas hukum maka kita pertama tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.⁴²

⁴⁰ Nadiyah 2014. *Akibat hukum perubahan desa menjadi kelurahan atas tanah bengkok setelah berlakunya undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa*. pascasarjana fakultas hukum universitas brawijaya malang

⁴¹ Barda Nawawi.2013. *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk ketiga. Bandung. Penerbit Citra Aditya. Hal 67

⁴² Salim,H.s dan Erlis Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*.Edsis Pertama.ctk Kesatu. Jakarta.Penerbit Rajawali Press. Hal 375

Derajat dari efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, “taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsinya suatu system hukum. Dan berfungsinya hukum meruoakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup”⁴³

Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni :⁴⁴

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memustukan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.⁴⁵

⁴³ Soerjono Soekanto. 1985. *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*. Bandung. Penerbit Remaja Karya. Hal 7

⁴⁴ Soerjono Soekanto. 2007. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Hal.5.

⁴⁵ Ibid.Hal. 8

2. Faktor Penegakan Hukum

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat dikalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.⁴⁶

3. Faktor Sarana atau fasilitas pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu sarana atau fasilitas mempunyai peranan sangat penting didalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang actual⁴⁷

4. Faktor Masyarakat

⁴⁶ Ibid. Hal. 21.

⁴⁷ Ibid. Hal. 37

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indicator berfungsinya hukum bersangkutan.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.⁴⁸

Kelima Faktor diatas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, serta sebagai tolak ukur dari efektifitas penegakan hukum, dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegakan hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Hal ini disebabkan

⁴⁸ Ibid. Hal. 40

oleh baik undang-undangnya diseusun oleh penegak hukum, penerapannya pun dilaksanakan oleh penegak hukum dan penegakan hukumnya sendiri juga merupakan panutan oleh masyarakat luas⁴⁹



⁴⁹ Ibid. Hal. 53